

B E B A U U N G S P L A N

"TANNETFELD IV"

GEMEINDE RUDELZHAUSEN

LANDKREIS FREISING

M=

1:1000

DIE GEMEINDE RUDELZHAUSEN, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES §2
ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART.23 DER
DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART.91 ABS.3 i.V.
MIT ART.7 ABS.1 SATZ 1 DER BAYER. BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNNUTZUNGS-
VERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I S.127), DES
GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG DES WOHNUNGSBAUS IM PLANUNGS- UND BAURECHT
SOWIE ZUR ÄNDERUNG MIETRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (WOHNUNGSBAUERLEICH-
TERUNGSGESETZ - WoBauErIG) VOM 17. MAI 1990 (BGBl. S.926), DER VERORDNUNG
OBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.06.1961 (GVGl. S.161) UND
DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIEN-
PLÄNE.

00 FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

1.10 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN
FESTGESETZT

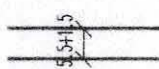
1.11 ----- BAUGRENZE



BAUGRENZE FÜR GARAGEN UND DOPPELGARAGEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
MIT ANGABE DES STRASSENPROFILS



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH MIT ZEICHEN 325/326 StVO/9



FUSSWEG



PFLANZINSELN IN DEN VERKEHRSFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZUR SPÄTEREN VERKEHRSANBINDUNG



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



SPIELPLATZ FÜR ALTERSGRUPPEN VON
3-12 JAHRE

2.00 F E S T S E T Z U N G E N F Ü R D I E B E B A U U N G
UND EINFRIEDUNG IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET

2.10 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.11 ☐ DAS BAUGEBIET WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT.

2.20 M A S S D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G

2.21 F Ü R D I E Z A H L D E R V O L L G E S C H O S S E W I R D F E S T G E S E T Z T :

II = ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT (EG+DG ODER UG+EG)
DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE DARF 3.70 m ÜBER OBERKANTE ROHBODEN IM
EG NICHT ÜBERSCHREITEN.

DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN,
IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN
MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

2.22

| BAUNNUTZUNG BEI II DOPPELHÄUSER UND EINFAMILIENHÄUSER | | |
|---|-------------------------------|----------------------------------|
| PARZELLEN | GRUNDFLÄCHE IN m ² | GESCHOSSFLÄCHE IN m ² |
| 1 | 200 (300) | 370 |
| 2-14 17-20 27-31 34-39 | 180 (270) | 320 |
| 15-16 21-26 | 130 (195) | 210 |
| 32-33 | 100 (150) | 170 |

2.30 B A U W E I S E

2.31 DIE BAUWEISE WIRD ALS OFFENE BAUWEISE GEM. §22
ABS.2 BauNVO FESTGESETZT.

2.40 Ü B E R B A U B A R E GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.41 DIE AUS DEM PLAN DURCH FESTSETZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHEN SICH ERGEBENDEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH BEI EINER ÄNDERUNG
DER BESTEHENDEN ODER NICHTEINHALTUNG DER VORGESCHLAGENEN GRUND-
STÜCKSGRENZEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.

2.42 DIE GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH DANN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN,
WENN GEM. ZIFF. 2.22 DIESER FESTSETZUNG EINE UMFANGREICHERE
NUTZUNG ZULÄSSIG WÄRE.

2.43 PRO WOHNUNG SIND 2 STELLPLÄTZE AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN.

2.44 FÜR DOPPELGARAGEN IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, FIRSTRICHTUNG UND
FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN. (WIE WOHNHAUS)

2.45 DIE GARAGEN UND STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDEREN ALS IM BEBAUUNGS-
PLAN FESTGELEGTE STELLEN ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAUORDNUNGS-
RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN, INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART.7
ABS.5 BayBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPASST SIND.

2.46 ST = STELLPLÄTZE
DIE STELLFLÄCHEN SIND MIT RASENPFLASTER, SCHOTTERRASSEN ODER
WASSERGEUNDENEN DECKEN, NICHT VERSIEGELT, ZU BEFESTIGEN.

2.50 Ä U S S E R E G E S T A L T U N G

2.51 DACHFORM: SATTELDACH (EINSCHL. GARAGEN MIT GLEICHER
DACHNEIGUNG WIE WOHNHAUS)

DACHNEIGUNG: BEI II WIRD MIT 39° - 43° FESTGESETZT.

DACHDECKUNG: ZIEGELWARE UND BETONDACHSTEINE NATURROT

2.52  FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

2.53 DOPPELHAUSHÄLFTE SIND GESTALTERISCH AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.

2.54 DIE HAUSKÖRPER SIND KLAR RECHTECKIG UND OHNE VOR-
UND RÜCKSPRUNGE AUSZUBILDEN.

*Erker erlaubt:
- an Giebel bis 1/2, höchstens 1,00
im Vorgarten
1.1.1.0.275m*

2.55 DACHGAUBEN SIND BIS ZU 1.50 m BREITE ZULÄSSIG. DACHAUFBAUTEN
(ZWERCHGAUBEN, TRAUFGIEBEL) SIND ZULÄSSIG BIS ZU 1/4 DER DACHLÄNGE.

3.

2.56 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL NUR BIS 75 cm UND AN DER TRAUFE
NUR BIS ZU 45 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT.
BALKONÜBERDACHUNGEN SIND BIS ZU EINER TIEFE VON 1.20 m ERLAUBT.

2.57 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÖBLICH ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH
MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

3.

3.

3.

3.

3.

3.

2.60 EINFRIEDUNGEN

2.61 ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR HOLZLATTENZÄUNE ZUGELASSEN.

FÜR HOLZLATTENZÄUNE WIRD FESTGESETZT:

HÖHE MAX. 80 cm ÜBER FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG.

SÄULEN MÜSSEN ÜBERDECKT SEIN UND SIND MIND. 10 cm NIEDRIGER ZU HALTEN ALS DIE OBERKANTE DES ZAUNES.

STAHLSTÜTZEN ODER HOLZSTÜTZEN MIT BETONSOCKEL (SOCKELHÖHE 20cm) AB OK FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG.

HOLZLATTENZÄUNE MIT SENKRECHTER LÄTTUNG.

2.62 GESCHLOSSENE MAUERN ALS EINFRIEDUNG SIND NICHT ZUGELASSEN.

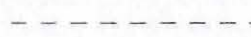
2.63 ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG WERDEN NUR HOLZZÄUNE UND MASCHENDRAHTZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX 1.00 m ÜBER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE MIT STÜTZEN AUS EISENPROFILIEN GERINGEREN QUERSCHNITTS ZUGELASSEN. SIE DÜRFEN KEINE GRELLEN FARBANSTRICHE HABEN. DIE ZÄUNE DÜRFEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT HIN NUR NOCH OHNE BETONSOCKEL AUSGEFÜHRT WERDEN.

2.64 SICHTSCHUTZMATTEN SIND UNZULÄSSIG. TERRASSENTRENNWÄNDE SIND IN HOLZ AUSZUFÜHREN.

3.00 H I N W E I S E ZUM BEBAUUNGSPLAN



GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN



VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG



VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

$\frac{127}{2}$

FLURNUMMER

(16)

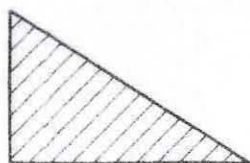
VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER



ALTBEBAUUNG (WOHNGEBÄUDE)



ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)



SICHTDREIECKE SIND VON JEDLICHER BEPFLANZUNG UND ABLAGERUNG ÜBER 0.80 m HÖHE ÜBER STRASSEN OBERKANTE FREIZUHALTEN, AUSGENOMMEN BÄUME, DIE BIS 2.80 m AUFGEASTET SIND.



ANBAUVERBOTSZONE



SNITTLINIE

- 3.11 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNG UND AN DIE KANALISATION ANZUSCHLIESSEN. ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN. DIE GRUNDSTÖCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.
- 3.12 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT. DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER, DER STRASSEN- SEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.
- 3.13 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN – DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 – AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.
- 3.14 BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITBAR SEIN. (2. RETTUNGSWEG)
- 3.15 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN. ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHSTELLEN.
- 3.16 DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE MACHT DARAUF AUFMERKSAM, DASS BODEN- DENKMÄLER DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DschG UNTERLIEGEN UND DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN MÜSSEN. DIE BAUANTRAGSTELLER SIND HIERVON ZU UNTERRICHTEN.
- 3.17 EIN AKTIVER SCHALLSCHUTZ (AUFSCHÜTTUNG EINES WALLES) ENTLANG DER B 301 IST WEGEN DES GEFORDERTEN SICHTSCHUTZES DURCH DAS STRASSENBAUAMT NICHT MÖGLICH. AUSSERDEM SIND HIER VORWIEGEND DIE GEBÄUDENORDSEITEN BETROFFEN, IN DENEN KEINE SCHUTZBEDÜRFTIGEN RÄUME VORHANDEN SIND.